

*System prawa cywilnego* [Le système du droit civil], t. II. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe* [Le droit de propriété et autres droits réels], Wrocław 1977, Ossolineum, 987 pages.

1. La parution du deuxième<sup>1</sup> tome du *Système du droit civil*, englobant la problématique du droit de propriété et d'autres droits réels<sup>2</sup> est un important événement scientifique. Cette édition, de même d'ailleurs que les autres tomes du *Système du droit civil*, est un essai de bilan du droit réel, façonné dans la période d'après-guerre par les initiatives législatives, la jurisprudence des tribunaux et l'arbitrage économique d'État, ainsi que par les élaborations scientifiques. Parmi ces dernières, il convient de citer avant tout les précis de cours (et surtout le premier d'entre eux, de J. Wasilkowski), les nombreuses monographies ainsi que le commentaire collectif au code civil de 1972.

Le *Système* a concrétisé avant tout la conception originale du droit polonais ; il n'évite cependant pas l'approche des problèmes résultant de la confrontation du droit polonais avec les législations étrangères européennes. Les énonciations contenues dans le *Système* sont larges et consciencieusement documentées à l'aide de matériaux de source, de la jurisprudence et de la littérature.

Les différents chapitres de l'ouvrage, dans lesquels sont présentées successivement les matières du code, traitent les questions suivantes : connaissances générales sur le droit réel, notion du droit de propriété, formes de propriétés, contenu et exercice de la propriété, exercice de la propriété en fonction de ses formes (d'État, coopérative et individuelle), problématique générale d'acquisition et de perte de la propriété, transfert de la propriété, usucapion, autres cas d'acquisition de la propriété, copropriété, problématique des maisons unifamiliales et des locaux d'habitation constituant des biens immobiliers séparés, protection de la propriété, usufruit perpétuel, droits réels (usufruit, servitudes, droit coopératif au local, hypothèque, gage), possession, et enfin des registres fonciers.

Les différents chapitres du *Système* sont donc consacrés à la présentation et l'analyse des questions du droit positif en vigueur ; ils contiennent également des

<sup>1</sup> Ont paru jusqu'à présent les tomes suivants du *Système du droit civil* : tome I, partie générale (analysé dans le numéro 1/1978/37 de cette revue), ainsi que le tome III, 2-e partie, *Le droit des obligations*, partie détaillée (analysé dans le n° 2/1978/38 de cette revue).

<sup>2</sup> Auteurs : M. Gersdorf, J. Ignatowicz, A. Kunicki, M. Madey, z. K. Nowakowski, J. S. Piąkowski, J. Wasilkowski, A. Wąsiewicz, J. Winiarz, S. Wójcik. Rédacteur : J. Ignatowicz.

propositions de nouvelles conceptions dans les questions considérées actuellement dans la littérature et ils abordent aussi des problèmes qui n'ont pas été analysés jusqu'à présent.

Dans le chapitre ouvrant le tome, l'intérêt du lecteur est attiré par les énonciations concernant le thème classique qu'est la limite objective du droit de propriété et la thèse selon laquelle la disposition de l'art. 140 du cc, définissant le contenu du droit de propriété renonce à la triade des pouvoirs du propriétaire (p. 41). Il convient cependant de remarquer que cette thèse n'est pas partagée par d'autres auteurs du *Systems*, traitant des questions plus détaillées (cf. par ex. pp. 472, 629, 694 et 826).

Dans le chapitre concernant la problématique des biens immobiliers, une opinion mérite d'être relevée, à savoir que l'ingérence de l'administration dans les droits du propriétaire peut prendre la forme d limitations ayant le caractère de droit réels limités, dont la constitution résulte de la décision administrative.

En rapport avec la problématique d'acquisition de la propriété, on a touché également les questions contradictoires ou douteuses telles que la possibilité d'acquisition par usucapion de biens mobiliers constituant des biens durables de l'établissement d'Etat, les droits des tiers grevant le meuble acquis par usucapion, l'aliénation de la propriété d'un meuble, faisant l'objet de la propriété de l'État, par abandon. En ce qui concerne l'usucapion, l'opinion a été exprimée que la capacité d'exercice ne fait pas partie des conditions subjectives de cette forme d'acquisition de la propriété.

Dans le chapitre concernant la copropriété, on a mis en relief la nécessité d'appliquer, d'une manière correspondante, les dispositions sur la copropriété (de la chose) aux autres cas de communauté des droits. S'il s'agit de la prétention vindicative, on s'est prononcé pour le point de vue que la personne juridique publique a le droit d'administration, qui est un droit réel (ce dernier point de vue n'est pas non plus partagé par tous les auteurs du *Système*). De ce droit d'administration résulte la prétention en délivrance de la chose à laquelle s'applique l'art. 222 § 1 du code civil. Dans le chapitre traitant l'usufruit perpétuel, on a maintenu le point de vue qu'il est *ius in re aliéna*. Dans la systématique des droits réels, l'usufruit perpétuel est placé comme un droit intermédiaire entre le droit de propriété et les droits réels limités.

L'auteur du chapitre sur l'usufruit perpétuel apprécie d'une manière critique le fait que ce droit (constitué pour une période de 40 à 99 ans) ne peut être prolongé qu'une fois. Il a jugé que l'usufruit perpétuel devrait être constitué de manière (également en ce qui concerne sa durée) qu'il « éveille l'initiative des ressortissants » et incite à une bonne gestion (l'usufruit perpétuel permet de jouir des terrains de l'État avant tout à des fins de construction d'habitation). C'est dans la réalisation du postulat cité que l'auteur voit la possibilité d'obtenir que « [...] le contenu de l'institution considérée se rapproche de son appellation [...] ».

S'il s'agit de la question de l'usufruit ordinaire, on a remarqué qu'il peut porter sur un certain ensemble de choses désignées individuellement (art. 257 du cc) et que dans ce cas il est toujours un usufruit régulier, on a expliqué aussi que « la personne juridique publique autre que le Fisc ne peut être usufruitier au sens technique ». L'objet suivant des considérations était le droit coopératif au local dans les coopératives de construction de logements, c'est-à-dire « le droit au logement en propriété ». Il donne à l'ayant droit la possibilité de jouir, à l'exclusion d'autres personnes, du logement attribué, de disposer de son droit (droit réel limité) qui est aliénable et soumis à la succession et l'exécution, peut être grevé d'autres droits, peut être donné en usufruit ou en bail. Au moment de la liquidation de la coopérative de construction

de logements, « le droit coopératif au local » se transforme en droit de propriété particulière, s'il concerne une maison unifamiliale ou un logement dans une petite maison d'habitation ». On ne peut l'hypothéquer (une hypothèque peut grever l'usufruit perpétuel ainsi que la créance hypothécaire), bien que du point de vue économique une telle constitution puisse être justifiée. La construction « du droit au logement en propriété » ne satisfait pas pleinement. Nombre d facteurs militent en faveur de sa transformation en propriété de logement coopératif.

On a formulé entre autres, l'opinion que l'hypothèque conjointe ne mérite pas d'être maintenue, car « [...] elle offense même le sentiment de justesse », et on a mis en cause le besoin d'une hypothèque sur la créance hypothécaire. Cette thèse demande d'être vérifiée ; il manque en effet (outre certaines informations rassemblées par le ministère de la Justice) de résultats des recherches qui permettraient de définir le caractère et la valeur sociale de ces droits accessoires qui, aux yeux de la doctrine, sont des droits réels.

Le chapitre traitant de la possession contient la thèse que le rôle de possession « dépasse largement le cadre délimité dans le code civil. Apprécié du côté économique, sociologique et psychologique, non seulement il rivalise avec la propriété mais parfois devance son rôle ». A la question de savoir, si le contenu de la possession originaire est déterminé par le contenu de la propriété, l'auteur répond par la négative. Renouer à la problématique des droits subjectifs, pour expliquer la nature de la possession, est même dangereux à son avis. Tenant compte de ses conséquences, la possession se présente comme un bien, aux termes des dispositions sur la réparation des dommages, dans des cas déterminés il faut donc accorder au possesseur le droit à la demande d'indemnité.

2. Certaines idées et thèses formulées dans le tome analysé du *Système* incitent à la discussion. Dans le cadre de la présente critique, nous l'engagerons sur un thème seulement, notamment sur la conception du catalogue des droits réels.

Les droits réels, produisant l'effet *erga omnes*, obligent tous à les respecter.

Par cela même, exerçant une influence sur l'étendue des obligations d'autres sujets, ils limitent leur « sphère libre ». C'est pourquoi le droit en vigueur prévoit le catalogue fermé des droits réels.

C'est, entre autres, l'expression de la protection du milieu contre des surprises causées par l'existence de droits absolus inattendus. Dans l'existence du catalogue fermé des droits réels, il convient donc de voir le symptôme du principe de la sécurité des échanges (s'opposant, dans des cas définis, au principe plus large de sécurité de droit).

Dans la littérature, il existe cependant des doutes en ce qui concerne le degré de rigorisme de la loi dans la question de la « fermeture » du catalogue des droits réels. Dans le *Système*, on s'est incliné, sous ce rapport, vers une conception plus souple, reconnaissant que les droits réels sont « non seulement les droits subjectifs que la loi énumère nettement et agit en tant que type de droit réel déterminé, mais aussi les droits subjectifs absolus ayant (en principe) comme sujet la chose, qui par voie d'interprétation pourront être déduits des dispositions en vigueur du droit civil, notamment du droit réel ».

Ce point de vue peut être approuvé sous certaines réserves. Il s'avère en effet qu'après avoir fait une première brèche dans le principe, la « soupape » ouverte est difficile à refermer.

Ainsi, dans cette conception libérale, on a proposé d'englober dans le catalogue des droits réels : la possession, le droit de copropriété, le droit d'administration de la

personne juridique publique, expectative juridique pour l'acquisition du droit de propriété, rente viagère. On peut y ajouter la thèse que le droit du preneur à bail désigné du local d'habitation a un caractère de droit réel. Cet élargissement du catalogue, intéressant du reste, peut inspirer de l'inquiétude que certaines propositions ne satisfont pas l'exigence de la pleine concrétisation du droit réel dans le trafic, dans l'information des tiers sur sa création, ce qui est une condition indispensable du respect de la sécurité des échanges. La déduction du droit réel à l'aide de l'interprétation, du groupe de dispositions, ne saurait donc être mise sur le même pied que sa nette reconnaissance, accomplie *expressis verbis* dans la législation en vigueur, d'autant plus que cette déduction n'a pas encore trouvé un appui suffisant dans la jurisprudence. Il semble que dans cette concrétisation, en quelque sorte indirecte, des droits réels, devrait avoir sa part non seulement la *lex lata*, mais aussi la *lex applicata*. La voix de la jurisprudence est en effet un important facteur de l'extériorisation des droits que l'on ne peut omettre.

Il semble que dans les postulats de création de droits réels accessoires, on n'apprécie pas pleinement la construction du droit relatif qui, en vertu de dispositions précises, bénéficie de la protection absolue.

Un problème à part, c'est la question de savoir (solutionnée d'une manière non uniforme par différents auteurs du *Système*), si le droit d'administration, conçu en tant que droit réel, est nécessaire à la personne juridique publique dans la réalisation de ses buts économiques. L'opinion que cette personne doit avoir un certain fonds patrimonial, plaide pour, et les vices du droit proposé démontrés dans la littérature — contre. La remarque s'impose ici que la solution du problème pourrait être recherchée non seulement dans l'effort de construction d'un droit réel distinct, mais aussi dans l'affermissement de la personne juridique publique par le propriétaire (l'État), indispensable pour l'administration du patrimoine d'autrui.

3. L'ouvrage analysé présente plusieurs qualités, dont surtout la présentation multilatérale de ce domaine difficile.

Dans les raisonnements du *Système*, on consultait souvent la littérature étrangère pour illustrer et expliquer les différents problèmes. Grâce aux efforts des auteurs et du rédacteur, les énonciations, les assertions et conclusions présentées se distinguent par un haut niveau scientifique.

*Jan Kosik*